

Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht

Einschließlich Architektenrecht und Bauträgerrecht

Bearbeitet von
Dr. Mathias Schmid

1. Auflage 2017. Buch. 127 S. Softcover

ISBN 978 3 8487 3013 1

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Schmid

Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht

Einschließlich Architektenrecht
und Bauträgerrecht



Nomos

NOMOS PRAXIS

Dr. Mathias Schmid
Rechtsanwalt, Wasserburg

Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht

Einschließlich Architektenrecht
und Bauträgerrecht



Nomos

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-3013-1

1. Auflage 2018

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2018. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort

Die Bedeutung des Bauens kann nur schwer überschätzt werden. Gebäude gehören zu unserem Lebenserhaltungssystem, auch wenn es sich um temporäre Gebäude handelt.

Auch die wirtschaftliche Bedeutung des Bauens ist immens.

Die Zahl der Beschäftigten und die Wertschöpfung im Bauhandwerk, in der Bauindustrie, in all den Betrieben und Büros der Unternehmer und Dienstleister, die sich mit der Errichtung oder der Erhaltung von Gebäuden beschäftigen, stellt einen erheblichen Anteil der Beschäftigten und der Wertschöpfung der Gesamtwirtschaft dar.

Bauen ist in den meisten Fällen ein anspruchsvoller, komplexer Vorgang, und die Leistungen der Beteiligten bei der Errichtung eines Gebäudes unter Einhaltung der zeitlichen, technischen und wirtschaftlichen Vorgaben sind aller Anerkennung wert.

Der technische Fortschritt macht dabei vor dem Bauen genauso wenig Halt (hierzu nur ein Stichwort: BIM) – wie ständig neue und höhere Anforderungen durch den Gesetzgeber in Form von Vorgaben zum Energieverbrauch, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Flächenverbrauch und zur öffentlichen Planung überhaupt.

Nur im Zivilrecht hat das Bauen immer ein Schattendasein geführt. Spezifische zivilrechtliche Regeln für das Bauen fehlten bisher. Dass das gesetzliche Werkvertragsrecht keinen geeigneten Rechtsrahmen für das Baugeschehen bietet, zeigt sich schon daran, dass die Beteiligten sich veranlasst gesehen haben, eigene individuelle oder formularmäßige Rechtsrahmen zu schaffen. Zu Letzteren gehört natürlich vor allem die VOB/B.

Nunmehr hat der Gesetzgeber den offensichtlich vorhandenen Bedarf aufgegriffen und zu zahlreichen Problemen des Bauens und der Bauverträge einschließlich der Architekten- und Ingenieurverträge spezielle rechtliche Regelungen erlassen.

Dabei verdient ganz besondere Beachtung, dass der Gesetzgeber nicht nur das Werkvertragsrecht reformiert und zu immerhin vier Vertragstypen gesetzliche Regelungen erlassen hat, zu denen es bisher keine zivilrechtlichen gesetzlichen Regelungen gegeben hatte (Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, Architekten- und Ingenieurvertrag sowie Bauträgervertrag). Er hat sich zudem in ausnahmslos allen Fällen, in denen er sich mit Problemen beschäftigt hat, zu denen auch die VOB/B-Regelungen gehören, dafür entschieden, eine andere Regelung zu treffen, als es die VOB getan hat. An dieser Stelle seien namentlich genannt:

- das Recht der Änderung der Leistung und der Vergütung,
- das Recht der außerordentlichen Kündigung,
- die neuen Regelungen zur Abnahme einschließlich der Zustandsfeststellung und
- die Regelung zur prüfbaren Abrechnung.

Schließlich ist eines der wesentlichen Motive für das neue Recht die Verbesserung des Verbraucherschutzes, der in der VOB/B keine Rolle spielt.

Die Rechtsanwendung wird den Willen des Gesetzgebers beachten müssen, nicht nur in Abkehr vom bisherigen Gesetzesrecht spezifische Regeln zu stellen, welche den Problemen des Baugeschehens besser gerecht werden sollen, sondern dies auch mit

Vorwort

Bestimmungen zu tun, welche ganz bewusst nicht dasjenige aufgegriffen haben, was von der VOB/B her schon bekannt ist. Dieses Werk unternimmt den Versuch, diesen Willen des Gesetzgebers und die daraus zu ziehenden Folgerungen darzustellen.

Juli 2017

Mathias Schmid

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Literaturverzeichnis.....	11
§ 1 Das bisherige Gesetzesrecht und die Probleme des Bauens	15
1. Was ist ein Werkvertrag?	15
2. Der Grundsatz des punktuellen Leistungsaustausches	16
3. Die verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Unternehmers.....	20
4. Das Recht des Unternehmers zur zweiten Andienung („Nacherfüllungsrecht“)	20
5. Die typischen Probleme des Bauens und das Gesetz	21
a) Das Problem der Leistungsbeschreibung	21
b) Das Problem der Anpassung nach Vertragsschluss	22
c) Das Problem des Zusammenwirkens Vieler	22
d) Das Problem der Konfliktträgigkeit	22
6. Verfahren zur Konfliktbewältigung.....	23
§ 2 Was leistet die VOB/B bisher und was wird aus ihr? (Zugleich eine kurze Darstellung der Inhaltskontrolle von vertraglichen Bestimmungen)	25
1. Eine ungewöhnliche AGB	25
a) Was ist die VOB und woher kommt sie?	25
b) Abweichungen vom Gesetzesrecht zugunsten des Bestellers	26
c) Abweichungen vom Gesetzesrecht eher zugunsten des Unternehmers	26
2. VOB/B und Klarheit.....	27
3. Die VOB/B und die Probleme des Bauens	28
4. VOB/B und Inhaltskontrolle	29
a) Inhaltskontrolle nach europäischem Recht	29
b) Richtlinien und deren Auslegung	30
c) Inhaltskontrolle nach deutschem Recht	34
d) Die Geschichte der (Teil-)Privilegierung der VOB/B – und eine verpasste Chance der Reform	35
§ 3 Überblick über die Neuregelungen	39
1. Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht und die sonstigen Neuregelungen im Überblick und systematischer Einordnung	39
a) Zweck dieses Überblicks	39
b) Die Gliederung der Neuregelungen – Struktur und Regelungstechnik	39
2. Die Neuregelungen und Änderungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts (Untertitel 1 Kap. 1), §§ 631–650 BGB	40
a) Abschlagszahlungen	40

Inhaltsverzeichnis

b) Bauhandwerkersicherung	41
c) Abnahme	41
d) Kündigung aus wichtigem Grund	41
e) Wo wurde das Werkvertragsrecht nicht geändert?	41
3. Das neue Gesetzesrecht für alle Bauverträge, soweit nicht noch speziellere Regelungen eingreifen (Untertitel 1 Kap. 2), §§ 650 a–650 h	41
a) Definitionen: Bauvertrag und Verbraucherbauvertrag	41
b) Änderung von Leistung und Vergütung bei bereits bestehendem Vertrag	41
c) Sicherheiten für den (Bau-)Unternehmer	42
d) Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme; zusätzliches Fälligkeitserfordernis „prüffähige Schlussrechnung“	42
e) Schriftform bei Kündigung	42
4. Das neue Gesetzesrecht für Verbraucherbauverträge (Untertitel 1, Kap. 3), §§ 650 i–o	43
a) Definition Verbraucherbauvertrag	43
b) Verbraucherschutz durch Leistungsbeschreibung	43
c) Verbraucherschutz durch erweiterte Widerrufsrechte	43
d) Verbraucherschutz durch Regelungen zu Abschlagszahlungen und zu Sicherheiten; Anspruch des Verbrauchers auf Bau-Unterlagen ...	44
e) Kapitel 4: Unabdingbarkeit	44
5. Das neue Gesetzesrecht für Architekten- und Ingenieurverträge (Untertitel 2), §§ 650 p–t BGB	44
a) Die schwierige Bestimmung der Leistungspflicht des Architekten und Ingenieurs und deren Dokumentation: der neue Begriff der Planungsgrundlage	44
b) Geltung der Vorschriften des allgemeinen Werkvertragsrechts und des Bauvertragsrechts für Architekten- und Ingenieurverträge	45
c) Leistungs- und Vergütungsänderungen bei Architekten- und Ingenieurverträgen	45
d) Das Sonderkündigungsrecht des Bestellers nach Vorliegen der Planungsgrundlage und dessen Folgen	45
e) Teilabnahme nach Baufertigstellung	46
f) Gesamtschuldnerische Haftung von Bauausführenden und Bauüberwachung	46
6. Das gesetzliche Bauträgervertragsrecht, § 640 u und § 650 v BGB, Untertitel 3 – „Vormerkungslösung“ und noch weniger Verbraucherschutz	46
7. Die kaufrechtlichen Regelungen:	47
a) Die verschuldensunabhängige Haftung des (Werk-)Unternehmers und die verschuldensunabhängige Haftung des Verkäufers	47
b) Aus- und Einbaukosten für Verbraucher	47
c) Aus- und Einbaukosten für Alle	48
8. Anpassungen im AGB-Recht	48

9. Die Regelungen im Einführungsgesetz zum BGB (EGBGB)	48
10. Verfahrensrechtliche Regelungen im GVG	48
§ 4 Die Änderungen des „allgemeinen“ Werkvertragsrechts	49
1. Bedeutsame und redaktionelle Änderungen	49
2. Die Regelung betreffend die Abschlagszahlung für alle Werkverträge mit Ausnahme des Bauträgervertrages, § 632 a Abs. 1	49
3. Die Abnahmefiktion des § 640 Abs. 2	51
4. Die außerordentliche Kündigung des Werkvertrages, § 648 a neu	54
§ 5 Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht: Der Bauvertrag – die gesetzlichen Regelungen (einschließlich „baubezogenes“ Verfahrensrecht)	59
1. Was ist ein Bauvertrag iSv § 650 a?	62
2. Die Änderung der Leistung auf Wunsch des Bestellers, § 650 b	63
a) Weiterhin gilt: Erst planen, dann bauen!	63
b) Wann liegt der Fall einer Änderung gemäß § 650 b vor?	64
aa) Zwei Tatbestände	64
bb) Die Änderung des vereinbarten Werkerfolgs	65
cc) Die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendige Änderung	65
c) Der Weg zur Änderung der vertraglich vereinbarten Leistung	69
aa) Die Einleitung des vom Gesetz vorgesehenen Verfahrens	69
bb) Wege zum Einvernehmen Teil 1: Der Besteller muss seinen Änderungswunsch kommunizieren	71
cc) Wege zum Einvernehmen, Teil 2: Die Reaktion des Unternehmers	72
dd) Die Anordnung der Änderung und deren Durchsetzung	72
ee) Vergütungsangebot	72
ff) Der neue § 650 b, Zusammenfassung:	72
3. Die Anpassung der Vergütung, § 650 c	73
a) Die geänderte Vergütung aufgrund Vereinbarung	73
b) Die gesetzliche Regelung zur Anpassung der Vergütung	74
c) Abschlagszahlungen	76
4. Einstweilige Verfügung zur Durchsetzung der Ausführung einer geänderten Leistung und/oder einer geänderten Vergütung, § 650 d	76
5. Neue Regelungen zur Bauhandwerkersicherheit	79
6. Die Zustandsfeststellung nach § 650 g; Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung	79
a) Zustandsfeststellung	79
b) Schlussrechnungserfordernis, Abs. 4	81
7. Schriftformerfordernis für alle Kündigungen von Bauverträgen, egal ob freie Kündigung oder außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund, § 650 h	83
8. Spezialzuständigkeiten für Bausachen: Die Änderungen des GVG	84

Inhaltsverzeichnis

§ 6 Der Verbraucherbauvertrag	85
1. Was ist ein Verbraucherbauvertrag, § 650 i Abs. 1?	87
2. Die Baubeschreibung und der Inhalt des Vertrages	88
3. Das Widerrufsrecht im Verbraucher-Bauvertrag, § 650 I	89
4. Abschlagszahlungen im Verbraucherbauvertrag, § 650 m	90
5. Die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen, § 650 n	91
6. Unabdingbarkeit, § 650 o	92
§ 7 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	93
1. Eine begrüßenswerte Neuregelung	93
2. Was will und was braucht der Besteller der Architektenleistung, § 650 p?	94
3. Anwendbare Vorschriften und Anpassung der Vergütung, § 650 q	96
4. Die Bestimmung eines Sonderkündigungsrechts und noch viel mehr – nämlich das Ende des Sonderrechts der kostenlosen Akquisitionsphase beim Architektenvertrag, § 650 r	97
5. Teilabnahme im Architekten- und Ingenieurvertrag, § 650 s	99
6. Die Wiederherstellung des Vorrangs der Nacherfüllung, § 650 t	100
§ 8 Der Bauträgervertrag	105
1. Die beiden Seiten des Bauträgervertrages	105
a) Einleitung	105
b) Die umfassende Herstellungsverpflichtung des Bauträgers	105
c) Die umfassende Vorleistungspflicht des Verbraucher-Erwerbers	106
2. Die Situation des Verbraucher-Erwerbers nach Zahlung erheblicher Beträge, aber vor Eigentumsumschreibung bei (drohendem) Scheitern des Vertrages	107
§ 9 Die kaufrechtlichen Regelungen	111
1. § 439 Abs. 3: Ersetzung der Aus- und Einbaukosten	112
2. Untersuchungs- und Rügeobliegenheit	114
3. Kann die Verpflichtung zur Erstattung der Aus- und Einbaukosten formalmäßig abbedungen werden?	114
Stichwortverzeichnis	117